

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN
"KOM VLIERDEN, 2^E HERZIENING"**

GEMEENTE DEURNE

16 december
2014

Inhoudsopgave

pagina

1 Inleiding**5****2 Zienswijze(n)****7**

1 INLEIDING

In het kader van de voorbereiding, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kom Vlierden, 2^e herziening" gedurende zes weken, van 22 september 2014 tot en met 3 november 2014, in het gemeentehuis van Deurne ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was ook in te zien via de website van de gemeente Deurne en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door een bekendmaking in de Staatscourant van 18 september 2014 en in het Weekblad voor Deurne van 18 september 2014. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingebracht. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens wordt in het vervolg van deze beantwoording gesproken van 'appellanten'.

Op basis van het gestelde in de verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen dienen degenen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid te worden gesteld tot het geven van een nadere mondelinge toelichting.

Op 17 november 2014 is hiervoor een hoorzitting gehouden. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt.

Onderstaand is de betreffende zienswijze samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

In hoofdstuk 2 is de zienswijze samengevat en beoordeeld. Omtrent de besluitvorming ten aanzien van de zienswijze wordt een nader voorstel gedaan.

2 ZIENSWIJZEN

Overzicht zienswijzen

nr.	Reclamant	Datum ontvangst
1	Goorts en Coppens Advocaten namens de eigenaren van gronden gelegen aan de Vlierdenseweg te Vlierden	4 november 2014

Hieronder wordt deze zienswijze beoordeeld.

Na de beoordeling van de ontvankelijkheid wordt eerst de essentie van de reactie samengevat onder **Samenvatting**. Als de reactie uiteen valt in een aantal onderwerpen, dan zijn deze onderwerpen genummerd (in a, b, c, etc). Daarna is iedere reactie beoordeeld (onder **Reactie op zienswijzen**) waarbij eveneens dezelfde verdeling in onderwerpen wordt aangehouden. Vervolgens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan en welke aanpassingen dan worden verricht onder **Aanpassing**

1. Zienswijze Goorts en Coppens Advocaten namens de eigenaren van gronden gelegen aan de Vlierdenseweg te Vlierden

Ontvankelijkheid

Deze zienswijze is gedateerd op 3 november 2014 (ontvangen op 4 november 2014) en is derhalve tijdig ingediend. Er is derhalve voldaan aan de voorwaarden om ontvangen te worden in deze procedure.

Samenvatting

- a. Appellanten zijn eigenaar van gronden gelegen aan de Vlierdenseweg te Vlierden. Op basis van het toen geldende bestemmingsplan zijn er in 2006 door de gemeente 2 bouwvergunningen verleend voor de bouw van twee woningen op die gronden. Deze woningen zijn nog niet gerealiseerd. De gemeente heeft het voornemen om de verleende bouwvergunning in te trekken en heeft daarvoor een procedure gestart. Na de afronding van die procedure zou er volgens het nu geldende bestemmingsplan "Kom Vlierden, 1^e herziening", vastgesteld op 7 december 2010, geen bouwtitel meer van toepassing zijn.
- b. Appellanten zijn van mening dat de betreffende gronden aan de Vlierdenseweg ten onrechte niet zijn meegenomen in dit ontwerpbestemmingsplan "Kom Vlierden, 2^e herziening". Bestemmingen moeten in het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen. De raad heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- c. Verder dient de raad bij de planvoorbereiding het zorgvuldigheidsbeginsel in acht te nemen en ook de belangen van appellanten hierbij te betrekken. In dit ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging.
- d. Appellanten zijn van mening dat de bestaande regeling in het nu geldende bestemmingsplan niet sluitend is. Omdat de betreffende woningen aan de Vlierdenseweg nog niet zijn afgebouwd en de gemeente voornemens is om de bestaande bouwvergunning in te trekken zou de bouwtitel volgens de gemeente verdwijnen.
- e. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte geen rekening gehouden met de lopende discussie omtrent de bouwvergunningen voor de 2 woningen aan de Vlierdenseweg.

Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt niet waarom het college deze gronden niet in deze herziening heeft meegenomen. Door voor de betreffende woningen ook een bouwaanduiding op te nemen kunnen die woningen in de toekomst toch gerealiseerd worden.

Reactie op zienswijzen

Algemeen / voorgeschiedenis

In een op 9 december 2002 gesloten ruilovereenkomst tussen de appellanten en de gemeente is een inspanningsverplichting opgenomen tot wijziging van het bestemmingsplan "Kom Vlierden" om op een perceel aan de Vlierdenseweg de bouw van 2 geschakelde woningen mogelijk te maken. Vervolgens is voor dit perceel het bestemmingsplan "Woningen Vlierdenseweg" opgesteld en op 7 december 2005 door de raad vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan zijn op 6 september 2006 door de gemeente 2 bouwvergunningen verleend voor de realisatie van 2 woningen met garage op die kavels aan de Vlierdenseweg.

Op 7 december 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Kom Vlierden, 1^e herziening" vastgesteld. Voor deze kavels van appellanten is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied' opgenomen. In verband met de verleende bouwvergunningen voor de bouw van 2 woningen is op deze kavel geen aanduiding/ regeling opgenomen in verband met deze nog te realiseren woningen. Appellanten hebben tegen dit bestemmingsplan geen zienswijze ingediend.

Bij brief van 18 september 2012 heeft de gemeente appellanten aangegeven voornemens te zijn de verleende bouwvergunning in te trekken omdat al meer dan 5 jaar geen gebruik is gemaakt van die vergunning.

Op 30 oktober 2012 is door appellanten op dit voornemen gereageerd onder meer met het bericht dat de bouwwerkzaamheden weer zijn hervat.

Bij brief van 27 februari 2013 heeft de gemeente aangegeven er van uit te gaan dat de werkzaamheden binnen 1 jaar zullen worden afgerond. Tevens is aangegeven dat wanneer de werkzaamheden vervolgens weer langer dan 1 jaar stil zouden liggen de gemeente gebruik zou kunnen maken van de intrekingsbevoegdheid.

Na een gesprek met wethouder H. Verhees op 10 september 2014 is aan appellanten bij brief van 4 november 2014 een nadere toelichting gegeven op de regeling van de te realiseren woningen in een bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders hebben op 9 september 2014 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Kom Vlierden, 2^e herziening". Dit ontwerpplan is met ingang van 22 september 2014 in procedure gebracht. In dit ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen voor een 4-tal bouwkavels die zijn gesitueerd aan de Petersakker en de Tabaksakker te Vlierden.

Die kavels zijn gelegen in de woonbuurt Dorpsakkers aan de noordzijde van de kern Vlierden. Deze woonbuurt is in een fase van afronding.

In het geldende bestemmingsplan "Kom Vlierden, 1^e herziening", zijn op de kaart Bestaande toestand en in de ondergrond van de Verbeelding 3 woningen als 'bestaand' opgenomen die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan op 7 december 2010 nog niet gerealiseerd waren, maar waar van uitgegaan werd dat ze spoedig gebouwd zouden worden. Voor de bouw van die woningen is – in tegenstelling tot de beide woningen van appellanten – geen bouwvergunning verleend.

Op basis van de planregels bij dit laatste bestemmingsplan is de bouw van nieuwe woningen op deze kavels op dit moment formeel niet mogelijk. Verder is gebleken dat de grootte van de gemeentelijke kavels niet overeenkomt met de actuele vraag. Er is meer vraag naar kleinere kavels. Met de voorliggende planherziening wordt de bouw van 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Drie kavels zijn gemeente-eigendom en een kavel is particulier eigendom. De gemeentelijke kavels hebben een oppervlakte van circa 400 m².

- a. De gronden van appellanten aan de Vlierdenseweg liggen niet binnen de planbegrenzing van dit ontwerpbestemmingsplan "Kom Vlierden, 2^e herziening". Hemelsbreed bedraagt de afstand tussen die gronden en de planbegrenzing circa 550 meter. De raad komt gelet op de systematiek van de Wro in beginsel beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. Deze vrijheid strekt echter niet zo ver dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is een regeling opgenomen voor een 4-tal bouw kavels die zijn gesitueerd aan de Petersakker en de Tabaksakker te Vlierden. Er is sprake van een voldoende onderbouwing voor de gekozen planbegrenzing voor deze kavels. Appellanten hebben in de Hoorcommissie overigens benadrukt dat zij geen bezwaren hebben tegen de bouw van deze woningen.

Indien de aan appellanten verleende bouwvergunningen worden ingetrokken blijft op basis van het geldende bestemmingsplan "Kom Vlierden, 1^e herziening" de bestemming 'Woongebied' nog wel voor die percelen gelden. Bij de intrekking van de vergunningen vervalt het rechtstreekse bouwrecht. Dit houdt in dat appellanten voor het bouwen van nieuwe woningen een nieuwe aanvraag om omgevingsvergunning moeten indienen. Deze aanvraag worden getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving (waaronder het bestemmingsplan) en de behoefte en mogelijkheden binnen het woningbouwprogramma. Er zal dan sprake moeten zijn van een concrete ontwikkeling waarvan de haalbaarheid voldoende vaststaat. Hiervan is sprake als:

- voldoende duidelijk is hoe de plannen eruit zien;
- de plannen passen binnen het woningbouwprogramma en ander gemeentelijk beleid;
- gegarandeerd is dat de ontwikkeling binnen de planperiode plaatsvindt;
- de uitvoerbaarheid (geluid, bodem en ecologie) voldoende is aangetoond;
- de economische uitvoerbaarheid is aangetoond (exploitatieovereenkomst).

De beide kavels aan de Vlierdenseweg hebben een oppervlakte van respectievelijk 810 m² en 1.195 m². Gesteld kan worden dat er op dit moment in Vlierden – gelet op de huidige woningvoorraad en de behoefte in het huidige woningbouwprogramma – geen behoefte is aan dit type woningen.

Op het moment dat er sprake is van concrete bouwplannen kan – indien aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan – alsnog een separate procedure tot herziening van het bestemmingsplan worden gevoerd.

- b. De raad komt gelet op de systematiek van de Wro in beginsel beleidsvrijheid toe bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan. In deze planherziening is een voldoende ruimtelijke onderbouwing opgenomen voor het opnemen van de gronden aan de Petersakker en Tabaksakker. Voor de beide kavels aan de Vlierdenseweg liggen op dit moment geen concrete plannen voor.
- c. Zoals appellanten aangeven hebben zij al een bouwvergunning voor de bouw van 2 woningen aan de Vlierdenseweg. Indien deze woningen worden gerealiseerd c.q. worden afgebouwd is er voor die locatie geen (enkele) aanpassing of herziening van het bestemmingsplan nodig. In zoverre is de situatie voor de kavels binnen dit plangebied "Kom Vlierden, 2^e herziening" niet vergelijkbaar. Voor de bouw van woningen op deze kavels is nooit een bouwvergunning verleend. Er is dan ook geen directe reden om de belangen van appellanten bij deze bestemmingsplanherziening te betrekken.
- d. Na een intrekking van de betreffende bouwvergunning ligt er op deze gronden aan de Vlierdenseweg inderdaad geen bouwtitel meer. Dit wordt echter niet veroor-

zaakt door het voorliggende ontwerpbestemmingsplan "Kom Vlierden, 2^e herziening". In het nu geldende bestemmingsplan "Kom Vlierden, 1^e herziening" – dat is vastgesteld door de raad op 7 december 2010 – is voor de betreffende gronden aan de Vlierdenseweg een bestemming "Woongebied" opgenomen. Zoals hiervoor onder Algemeen/ voorgeschiedenis is aangegeven is er nog geen sprake van een intrekking van de in 2006 verleende bouwvergunning.

- e. Zie de beantwoording onder Algemeen/ voorgeschiedenis en onder a.

Aanpassing

De zienswijze is ongegrond. De planverbeelding, de planregels en de plantoelichting hoeven niet te worden aangepast. De zienswijze vormt overigens ook geen aanleiding om het bestemmingsplan (nog) aan te passen.